

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：簡嘉盈
電話：1999(縣外請撥03-9251-000分機1140)
電子郵件：joy740712@mail.e-land.gov.tw

260

宜蘭縣宜蘭市民權新路481號

受文者：宜蘭縣地政士公會

發文日期：中華民國111年8月17日

發文字號：府地籍字第1110127297號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：媒體報導「建商要求每坪加價3萬才肯進行交屋」涉違反相關法規1事，請查照並轉知會員。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護處111年8月16日院臺消保字第1110184702號函辦理並附該函。
- 二、按「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」、「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」、「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。.....4、賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」民法第254條、預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點「開工及取得使用執照期限」及第15點「通知交屋期限」訂有明文，合先敘明。
- 三、次按，「直轄市或縣（市）政府認為企業經營者提供之商品或服務有損害消費者生命、身體、健康或財產之虞者，應

即進行調查。於調查完成後，得公開其經過及結果。」、「直轄市或縣（市）政府對於企業經營者提供之商品或服務，經第33條之調查，認為確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞者，應命其限期改善、回收或銷燬，必要時並得命企業經營者立即停止該商品之設計、生產、製造、加工、輸入、經銷或服務之提供，或採取其他必要措施。」、「企業經營者違反主管機關依第36條或第38條規定所為之命令者，處新臺幣6萬元以上150萬元以下罰鍰，並得按次處罰。」消費者保護法(以下簡稱消保法)第33條第1項、第36條及第58條訂有明文，併予敘明。

四、建商不論「遲延取得使用執照」或「遲延交屋」，均屬前揭民法第254條所稱「遲延給付」。在建商「遲延給付」之情形下，僅消費者有解除契約之權利，建商係違約方，除不得主張解除契約外，並應依前揭預售屋買賣定型化契約應記載事項規定及實際遲延狀況，按日給付遲延利息。

正本：宜蘭縣不動產開發商業同業公會、宜蘭縣不動產仲介經紀商業同業公會、宜蘭縣不動產代銷經紀商業同業公會、宜蘭縣地政士公會

副本：王消費者保護官雅琳、本府建設處、本府地政處用地科、本府地政處(均含附件)

縣長林晏妙

地政處處長楊崇明決行

本案依分層負責規定授權主管處長決行

行政院消費者保護處 函

地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號

聯絡人：陳世元02-33567839

受文者：宜蘭縣政府

發文日期：中華民國111年8月16日

發文字號：院臺消保字第1110184702號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：媒體報導.docx (請至 <http://attachment.ey.gov.tw> 下載，下載識別碼：3563)

主旨：有關媒體報導「建商要求每坪加價3萬才肯進行交屋」一事，惠請貴機關依法調查並積極處理，以維護交易市場秩序及消費者權益，請查照。

說明：

- 一、按「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」、「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」、「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。.....
 - 4、賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」民法第254條、預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點「開工及取得使用執照期限」及第15點「通知交屋期限」訂有明文，合先敘明。
- 二、次按，「直轄市或縣（市）政府認為企業經營者提供之商



品或服務有損害消費者生命、身體、健康或財產之虞者，應即進行調查。於調查完成後，得公開其經過及結果。」、「直轄市或縣（市）政府對於企業經營者提供之商品或服務，經第33條之調查，認為確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞者，應命其限期改善、回收或銷燬，必要時並得命企業經營者立即停止該商品之設計、生產、製造、加工、輸入、經銷或服務之提供，或採取其他必要措施。」、「企業經營者違反主管機關依第36條或第38條規定所為之命令者，處新臺幣6萬元以上150萬元以下罰鍰，並得按次處罰。」消費者保護法(以下簡稱消保法)第33條第1項、第36條及第58條訂有明文，併予敘明。

三、建商不論「遲延取得使用執照」或「遲延交屋」，均屬前揭民法第254條所稱「遲延給付」。在建商「遲延給付」之情形下，僅消費者有解除契約之權利，建商係違約方，除不得主張解除契約外，並應依前揭預售屋買賣定型化契約應記載事項規定及實際遲延狀況，按日給付遲延利息。

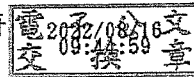
四、近日媒體報導「建商要求每坪加價3萬才肯進行交屋」一事，惠請貴機關對爭議建案是否有破壞契約精神及違反法規規定之事實，依前揭消保法規定進行調查，倘確有媒體報導所述情形，應限期命建商改正相關不當行為或裁處罰鍰，以端正交易市場秩序，並維護消費者權益。

五、隨文檢附相關媒體報導供參。

正本：高雄市政府

副本：內政部地政司、臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、南投縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣

政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、金門
縣政府、連江縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府



裝

訂

線



不合理？控預售屋喊加價3萬才交屋 建商：物料、工資漲

TVBS 黃筱淇 張立陵

2022年8月13日 週六 下午7:38

有購屋族出面指控，兩三年前在高雄買預售屋，就在交屋前，上一個月接到建商通知，因為原物料漲價，每坪要加價3萬，依坪數不同，總價就要多花50至60萬不等，消費者無法接受，認為建商得履行合約，而同期買預售屋的，至少就有10幾戶受害，但建商回應，這兩三年每一坪建築成本漲5到7萬，會盡力跟顧客溝通，若破局會依照合約付違約金。

記者黃筱淇：「位在高雄成功路上的這棟新建案，現在有民眾出面控訴，建商以原物料成本漲價為由，一坪要多3萬塊，才願意交屋。」

幾乎完工的新大樓，剩低樓層，還有工人在做收尾，樓頂可遠眺港區，就有買家出面指控建商，即將交屋階段，卻突然喊加價。

預售屋顧客吳先生：「我只有一個問題，他們跟我說建築成本上漲要漲價，那我只想問如果建築成本下降的話，那建商會降價嗎。」

三年前建案預售，吳先生買了頂樓 19.7 坪，總金額 490 幾萬，每坪平均 25 萬，原定去年底主建物完工，但因為疫情延後，就在上個月突然接到建商通知，說每一坪要漲三萬塊才可交屋，這合理嗎。

預售屋顧客吳先生：「我覺得建商自己貪心啦。」

預售屋顧客林先生：「我們當初買便宜的部分，到現在的房價的價差部分，他還要再分一杯羹。」

住桃園的林先生，本來打算移居南部，找了七、八名朋友買同一棟樓，他說現在起碼有 10 多人，都接到漲價通知，他們堅持要建商履行合約，若協商破局要向消保官申訴。

預售屋顧客林先生：「賠違約金他有更大利潤，所以他最後變相他傾向違約。」。

建商許協理：「有些同意有些沒有同意，沒有同意我們還是跟他溝通當中，跟客戶講說，我們就依照合約的條文去執行就可以了。」。

建商說這兩三年，建築成本每坪漲 5 到 7 萬，願盡最大誠意溝通，如果消費者不接受，會退還已繳價金例如工程款，之後再依合約，賠償房地總價 15% 為違約金。

高市消保官殷茂乾：「主張他的一個成本上漲，如果要跟消費者漲價，他是沒有片面的這個權力。」

通膨還有台積電進駐楠梓，帶動高雄房價，先前就傳出有預售屋，蓋到一半先封盤不賣了，建商也惜售，現在又傳出預售屋要漲價，讓當初買低價的消費者無法接受。

男子買高雄預售屋遭建商提「1 荒謬條件」網曝：最高罰 150 萬

2022-08-13 15:43:10 聯合新聞網

許多民眾買房會選擇頭期款負擔較低的預售屋，經濟壓力也較小，然而近日卻有網友爆料，他 2 年前在高雄購入預售屋，建商卻沒如期完工，如今還要求他每坪加價 3 萬元才肯交屋，讓他痛批該建商毫無信用可言，網友見狀也力薦他透過法律途徑自保。

「不知道是建商還是奸商了」，一名網友在臉書社團「爆料公社」發文揭露，他 2 年多前購買了高雄的預售屋，計畫建成後便移居南部，然而建商並未依約按時交屋，疑似是因房市大漲故意拖延，「他們自己的官網早在農曆年左右就貼出了拆架的照片，照常理來說離交屋不遠，但建商方面沒消沒息」。

原 po 表示，近日他終於收到建商通知，結果對方以原物料大漲為由，宣稱他購買的建案每坪調漲 3 萬，若不接受他們就拒絕交屋，接著又試圖以「很多人都同意加價」說服原 po 同意，實際上卻是滿

口謊言，「網路上問一下才知道，根本沒有人接受這個條件！到官網上詢問直接被刪留言，最後直接把留言關掉」。

原 po 還提及，其實這並非他首次在網上曝光此事，但他先前貼文後就收到建設公司的員工聯繫，表示有事都可以談，希望他先把文章下架，豈料待原 po 撤下文章後又翻臉不認人，仍舊堅稱「每坪加價 3 萬，不然不交屋」，讓原 po 怒轟，「市場上漲，他都敢要求你漲價，敢做生意擔不起輸贏；那市場跌了，還是原物料成本下降了，你要不要降價給我？」

網友們見狀紛紛聲援原 po，「抵制惡質建商！」、「這種沒有信用的建商真的很糟糕」、「誇張建商，扯爆了」、「買預售就是要避免之後房價大漲買不起，這樣怎麼還是買不起」、「太可怕了，契約簽假的…打算蓋完就倒的公司嗎」、「這款奸商…為了點錢不要信譽，那就下去」。

不少網友也力挺原 po 走法律途徑解決，「合約都有吧，建商寧願賠違約金也不願意過戶，你只要堅持住走法律程序，建商站不住腳」、「民事契約自由原則下，對於債務不履行，有可以例外解約的『情事變更原則』，所以解約把錢拿回來會是最好的選擇，畢竟加價

買了，住進去也不會開心」、「這個跟地政局申訴，可以開罰最高 150 萬，可以連續開罰」。

據悉，高雄建商傳出延後交屋或擅自加價早就不是頭一遭，內政部就曾對此情形公告，根據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，建商必須要在合約書中清楚載明開工及取得使用執照完工的日期，以利買方後續能如期辦理產權過戶與交屋入住。

該聲明也指出，建商若未如約交屋，可依定型化契約規定，每逾期一日，就得支付買方已付房地價款萬分之 5 的利息，一旦超過完工期限 3 個月，買方有權解除契約，並取得退款及違約金賠償。此外，民眾遇到延遲完工的情形，也可向縣市政府消費者服務中心或消保官申訴，當建商不肯如約賠償時，主管機關可依據「消費者保護法」第 36 條要求建商限期改善，未改善者還可依第 58 條規定處最高 150 萬元罰鍰。